form shall be deemed to provide that an instrument or other document purporting to be in that form shall not be invalidated by reason of any deviation from the form if the deviation has no substantial effect and is not calculated to mislead. It appears to me that in this case, assuming that Form 16A was the proper form to be used, the deviation from it by using Form 16B could not be said to have any substantial effect or be calculated to mislead. In this regard I am supported by the decision of Suffian LP in *Jacob* v *Oversea-Chinese Banking Corp, Ipoh*[3] at p 163, which decision was followed by Peh Swee Chin J in *Bank Bumiputra Malaysia Bhd* v *Mahmud bin Hj Mohamed Din & Anor.*[4]

The view I take is that the transaction embodied in the charge as abovestated is commonly called a rent-charge and Form 16B was correctly used. Accordingly the application is dismissed with costs to be taxed.

Application dismissed.

Solicitors: *Abdullah A Rahman & Co*; *Lim Han & Teoh.*

Reported by *Zarinah Marican*

Zulkifflee bin Hj Hassan & Satu Yang Lain lwn Pendakwa Raya

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — ULANGBICARA JENAYAH BIL 42-51-89 DAN 42-52-89
FAIZA TAMBY CHIK PK
13 JUN 1990

Undang-Undang Jenayah — Pecah amanah jenayah — Pengurus bank dituduh atas tuduhan pecah amanah jenayah kerana meluluskan tujuh surat kredit dengan melampaui kuasanya dan menyebabkan kehilangan salah kepada bank — Adakah niat curang dibuktikan — Fakta-fakta yang menidakkan niat curang — Keterbukaan transaksi — Kanun Keseksaan (FMS Cap 45), ss 109 & 409

Keterangan — Inferens yang menentang — Pihak pendakwa gagal mengemukakan buku yang mendedahkan transaksi pembayaran ketujuh-tujuh surat kredit oleh perayu — Beban bukti — Akta Keterangan 1950, s114 (g)

Perayu pertama dituduh atas tujuh tuduhan di bawah s 409 Kanun Keseksaan (FMS Cap 45) dan perayu kedua atas tujuh tuduhan juga di bawah ss 109 dan 409 Kanun Keseksaan di mahkamah sesyen Kuala Lumpur. Kedua-dua didapati bersalah dan disabit lalu dihukum penjara. Perayu pertama dikatakan telah meluluskan pembayaran tujuh naskah surat kredit pada masa-masa yang berasingan antara 29 Januari 1983 hingga 12 September 1983. Ketujuh-tujuh surat kredit bernilai antara $68,054 hingga $2,885,614. Dengan itu, beliau dikatakan memungkiri kontrak nyatanya di sisi undang-undang di mana beliau telah melupuskan dana bank dengan bertindak melampaui kuasa dan budibicaranya, sebagai seorang pengurus bahagian di bank tersebut. Oleh itu, beliau telah melakukan pelupusan tersebut dengan curang dan menyebabkan kerugian salah kepada bank. Perayu kedua pula telah dituduh mengemukakan ketujuh-tujuh surat kredit tersebut kepada pihak bank dan telah menyakini pihak bank bahawa bank yang mengeluarkan tiga surat kredit yang pertama itu wujud dan beliau sendiri telah melawatinya di Hong Kong. Beliau juga dikatakan berjumpa dengan pengerusi bank tersebut yang menyebabkan perayu pertama dipanggil dan diberikan surat kredit keempat. Jadi tindak-tanduk perayu kedua dikatakan suatu perbuatan membantu dan bersubahat untuk perayu pertama melakukan pecah amanah jenayah mengenai harta bank.

Diputuskan, mengenepikan sabitan dan hukuman yang dijatuhkan ke atas kedua-dua perayu:

(1) Untuk berjaya membuktikan tuduhan di bawah s 409 Kanun Keseksaan adalah penting bagi pihak pendakwa membuktikan bahawa perayu pertama telah melakukan dengan niat hendak menyebabkan kedapatan salah kepada seseorang lain atau kehilangan salah kepada seseorang lain, maka adalah dengan itu dikatakan melakukannya dengan curang seperti ditakrifkan oleh s 24 Kanun Keseksaan.

(2) Daripada keterangan saksi pendakwa, pihak pendakwa telah gagal membuktikan kesnya kerana:

(a) Walaupun perayu pertama telah meluluskan pembayaran terhadap ketujuh-tujuh surat kredit tersebut, dan melakukannya dengan melampaui bidang tugas dan budibicaranya, dia telah membuat pembayaran tersebut secara terang-terang tanpa rahsia dan membuat pembayaran tersebut bukan sekali tetapi tujuh kali dan dalam jangkamasa panjang selama tujuh bulan 15 hari.

(b) Perayu pertama juga melaporkan setiap pembayaran tersebut di dalam 'daily open position report' seperti dikehendaki oleh peraturan bank. Jelas kelakuan terbuka tanpa sembunyi-sembunyi oleh perayu pertama menunjukkan bahawa tidak ada sebarang kegocohan langsung yang dilakukan oleh perayu pertama dan ini menidakkan niat curangnya.

(c) Tidak terdapat keterangan daripada pendakwa yang menunjukkan secara terperinci samada setiap naskah surat kredit yang dipersoalkan telah tidak diperiksa dengan teliti (melainkan surat kredit pertama yang telah diperiksa dengan teliti). Dalam suasana ini, dua inferens boleh dibuat iaitu inferens yang menguntungkan dan yang merugikan. Satu perkara tetap dalam perbicaraan jenayah ialah dalam keadaan begitu inferens yang menguntungkan hendaklah diberi kepada yang tertuduh.

(d) Kehilangan salah berlaku kepada bank kerana kecuaian atau kelalaian yang nyata tidaklah boleh disamakan dengan pecah amanah jenayah tanpa niat curang dibuktikan.

(e) Kegagalan pihak pendakwa mengemukakan buku yang dipanggil 'Outward Documentary Bill' yang mengandungi 'daily open position report' itu sebagai barang kes adalah satu kelemahan yang tenat terhadap kes pihak pendakwa. Oleh itu, mahkamah membuat inferens yang menentang di bawah s 114(g) Akta Keterangan 1950.

(3) Pihak pembela tidak seharusnya dipanggil membela diri di mana pihak pendakwa telah gagal membuktikan kesnya. Bukti sesuatu kes terhadap seseorang yang tertuduh bergantung kepada keterangan positif yang mengiakan kebersalahan yang tertuduh yang dikemukakan oleh pihak pendakwa dan bukannya ketiadaan atau kelemahan penjelasan yang diberikan oleh yang tertuduh.

(4) Oleh kerana pihak pendakwa telah gagal membuktikan kesnya di peringkat prima facie, maka tuduhan di bawah s 409 Kanun Keseksaan tidak dapat dipertegakkan. Maka tuduhan persubahatan di bawah s 109 terhadap perayu kedua juga tidak dapat dipertegakkan dan gugur dengan sendirinya.

[English summary

The first appellant was charged with seven charges under s 409 of the Penal Code (FMS Cap 45) and the second appellant with seven charges under ss 109 and 409 of the Penal Code in the sessions court at Kuala Lumpur. The two were found guilty, convicted and sentenced to imprisonment. The first appellant was alleged to have approved the payment of seven letters of credit at different times between 29 January 1983 and 12 September 1983. The seven letters of credit are valued between $68,054 and $2,885,614. Therefore he was alleged to have breached his express contract in law wherein he had disposed of the funds of the bank by acting outside his authority and discretion as a department manger in the said bank. By reason thereof, he had made the said disposal with a dishonest intention and caused wrongful loss to the bank. The second appellant was alleged to have presented the said seven letters of credit to the bank. Therefore, he had convinced the bank into believing that the bank which issued the first three letters of credit existed and he had personally visited them in Hong Kong. He was alleged to have met the chairman of the said bank which resulted in the first appellant being called and given the fourth letter of credit. Therefore, the said actions of the second appellant was alleged to be assisting and abetting the first appellant to commit criminal breach of trust of the bank's property.

Held, setting aside the conviction and sentence of both appellants:

(1) To successfully prove the charge under s 409 of the Penal Code, it is important that the prosecution must prove that the first appellant had dishonestly committed the said acts to cause wrongful gain to someone else or wrongful loss to someone else. Therefore, it is said that it was done with a dishonest intention as defined by s 24 of the Penal Code.

(2) From the evidence of the prosecution witnesses, the prosecution failed to prove its case because:

(a) Although the first appellant had approved the payment of the seven letters of credit, and acted outside his authority and discretion, he had discounted those payments openly without secrecy and discounted those payments not only once but on seven occassions and over a long duration of seven months and 15 days.

(b) The first appellant also reported each payment in the 'daily open position report' as required by the bank's regulations. Clearly, the openness of the transactions without hiding by the first appellant showed that there was no hurry at all by the first appellant and this negated the dishonest intention.

(c) There is no evidence from the prosecution which showed clearly whether the letters of credit in question were not examined properly (except the first letter of credit was examined properly). Under such circumstances, two inferences can be made, one in favour of and another against the accused. It is a decided matter in criminal trials that under such circumstances the inference in favour of the accused is adopted.

(d) The wrongful loss which was caused to the bank was because of its negligence and carelessness which clearly cannot be equated with criminal breach of trust without dishonest intention being proved.

(e) The failure of the prosecution to present the book known as 'Outward Documentary Bill' which contained the 'daily open position report' is a material weakness in the case of the prosecution. Therefore, the court made an adverse inference against the prosecution under s 114(g) of the Evidence Act 1950.

(3) The defence should not be called if the prosecution failed to prove its case. Proving a case against an accused is based on positive evidence which showed the guilt of the accused as presented by the prosecution and not on the non-existence or weakness of explanation given by the accused.

(4) By reason thereof, the prosecution also failed to prove its prima facie case, therefore the charge under s 409 of the Penal Code cannot stand. Hence, the charge of abetment under s 109 against the first appellant also cannot stand and falls on its own.]

Kes-kes rujukan

1 *Ang Teck Hwa* v *PP* [1988] 1 MLJ 279 (dirujuk)
2 *Chang Lee Swee* v *PP* [1985] 1 MLJ 75 (diikut)
3 *Phoon Liat Sum* v *PP* [1950] MLJ 205 (diikut)
4 *MW Barret* v *PP* [1982] 2 MLJ 284 (diikut)
5 *PP* v *Lim Ah Bek* (Penang Criminal Trial No 9/80) (tidak dilaporkan) (diikut)
6 *Abdullah Zawawi* v *PP* [1985] 2 MLJ 16 (diikut)
7 *Su Ah Ping* v *PP* [1980] 1 MLJ 75 (dirujuk)
8 *R* v *Howe* 2 MC 109 (diikut)

Undang-Undang rujukan

Akta Keseksaan (FMS Cap 45) ss 109, 409
Akta Keterangan 1950 s 114(g)

Gooi Soon Seng (Timbalan Pendakwa Raya) bagi pihak Pendakwa Raya.
Mohd Shafee Abdullah bagi pihak sidituduh pertama.
Alex R Anthony bagi pihak sidituduh kedua.

Cur Adv Vult

Faiza Tamby Chik PK: Perayu pertama Zulkifflee bin Hj Hassan telah didakwa di mahkamah sesyen Kuala Lumpur atas tujuh tuduhan di bawah s 409 Kanun Keseksaan (FMS Cap 45) ('Kanun itu'). Beliau telah didapti bersalah dan disabitkan dengan tujuh tuduhan tersebut dan dihukum penjara di antara dua tahun hingga enam setengah tahun yang diperintahkan berjalan serentak.

Perayu kedua Ahmad Shukri bin Abdullah telah didakwa di mahkamah sesyen Kuala Lumpur atas tujuh tuduhan di bawah ss 109 dan 409 Kanun itu. Beliau juga menghadapi satu tuduhan alternatif di bawah s 420 Kanun itu. Beliau telah didapati bersalah dan disabitkan dengan tujuh tuduhan di bawah ss 109 dan 409 Kanun itu dan dihukum penjara di antara dua tahun hingga tujuh tahun yang juga diperintahkan berjalan serentak dan didenda di antara $15,000 hingga $30,000, jika tidak dibayar dikenakan hukuman penjara di antara enam bulan hingga satu tahun.

Perkataan-perkataan dalam tuduhan persubahatan terhadap perayu kedua adalah hampir-hampir sama dengan perkataan-perkataan dalam tuduhan terhadap perayu pertama. Kedua-dua perayu sekarang merayu terhadap sabitan dan hukuman yang telah dijatuhkan terhadap mereka.

Fakta kes seperti yang dikemukakan oleh pihak pendakwa adalah seperti berikut. Perayu pertama telah

dituduh meluluskan pembayaran tujuh naskah surat kredit (L/C) pada masa-masa yang berasingan di antara 29 Januari 1983 hingga 12 September 1983. Ketujuh-tujuh surat kredit tersebut berharga di antara $68,054 hingga $2,885,614. Dengan itu beliau telah memungkirkan kontrak nyatanya di sisi undang-undang di mana beliau telah melupuskan dana Oriental Bank dengan bertindak melampaui kuasa dan budibicaranya sebagai seorang pengurus bahagian di bank tersebut. Oleh itu beliau telah melakukan pelupusan tersebut dengan curang dan menyebabkan kerugian salah kepada Oriental Bank. Perayu kedua pula telah dituduh mengemukakan ketujuh-tujuh surat kredit tersebut kepada pihak bank. Dengan demikian beliau juga telah meyakini pihak bank bahawa bank yang mengeluarkan tiga surat kredit yang pertama itu wujud dan beliau sendiri telah melawatinya di Hong Kong. Beliau juga telah dikatakan berjumpa dengan pengerusi bank tersebut yang menyebabkan perayu pertama dipanggil dan diberikan surat kredit keempat. Oleh hal yang demikian tindak-tanduk perayu kedua itu adalah perbuatan persubahatan dengan menghasut oleh sebab perbuatan tersebut adalah saranan dan kegiatan yang aktif yang dilakukan oleh perayu kedua yang menyebabkan perayu pertama melakukan pecah amanah jenayah mengenal harta Oriental Bank. Dan lagi perbuatan mengemukakan surat-surat kredit tersebut oleh perayu kedua kepada pihak bank merupakan satu perbuatan membantu yang menjadikan persubahatan tersebut.

Terdapat beberapa alasan rayuan yang dikemukakan oleh kedua-dua perayu di dalam petisyen rayuan mereka, tetapi bagi tujuan penghakiman ini, adalah mencukupi bagi saya hanya memperkatakan tentang isu-isu pokok yang tertentu sahaja yang saya perhatikan sama ada tidak ada dibangkitkan di mana-mana peringkat perbicaraan atau ada dibangkitkan tetapi tidak dengan secukupnya diperkatakan dalam alasan penghakiman puan hakim mahkamah sesyen yang bijaksana itu. Oleh sebab tuduhan terhadap perayu kedua adalah semata-mata sebagai akibat tuduhan terhadap perayu pertama, saya akan menghadkan hanya kepada isu-isu mengenai rayuan yang dikemukakan oleh perayu pertama. Penghakiman saya mengenai isu-isu tersebut sudah semestinya mempengaruhi kedudukan perayu kedua juga.

Dalam kes pihak pendakwa terdapat tercatit dalam rekod rayuan di ms 149-150 keterangan berikut:

> Loke Chee Keong, bill officer Class I (PW8) berkata:
>
> 'Open position report — I prepared daily. This report is when we received any foreign bills which the bank intends to purchase, we register it by giving a number, this would show *all information about the bill*, ie date of purchase, amount of the bill, rate of exchange, name of the customer whom we purchased from, the total of the bills that the bank is exposed to (at the end of the day, the total number of bills the bank has purchased).
>
> This open position is kept by my department. This book is called Outward Documentary Bill purchase (Foreign Bills). The personnel from the Treasury Department of the head office would come down to my department to apply for the figure daily. I would then show to this personnel the *entire book* and he would have access to it. Sometimes officer would come down and at times a clerk would come down. Mr Frachon was at that time in charge of that department.

Mr Frachon Bernard ialah seorang pengurus di Bahagian International dan Treasury di ibu pejabat Oriental Bank dan adalah saksi pertama bagi pihak pendakwa. Beliau memasuki bank tersebut pada bulan Mac 1983.

Dan Mohd Ibrahim bin Mohd Zain, 'chief executive' bank tersebut (PW3) berkata (lihat ms 104 rekod rayuan):

> Foreign Exchange department — if anything being discounted especially foreign L/C they would be *involved* since they would know to buy in 'forward'. If procedure is followed, would be able to know about it — Francis Loh (iaitu PW8) would be able to know and International Division (iaitu PW1) would come to know about the *amount* and the *bank* involved. The name of the beneficiary would also be known by the International Division. They would normally be getting a list from the Credit Department. This list has the name of clients that had been approved, moneys drawn down and (disbursement) the date. Further information would depend on the International Department.
>
> There would be an officer in charge of drawn down since we have meeting various reports must be down. This management meeting is *once every three weeks* — attended by heads of department and myself as chairman. *Discuss the general situation of the bank.*

Dari keterangan pihak pendakwa seperti yang disebutkan di atas terutama perkataan-perkataan yang saya telah tekankan nyata bahawa apabila perayu pertama meluluskan pembayaran tujuh naskah surat kredit pada masa-masa yang berikut:

P1 dibayar (discounted) pada 29 Januari 1983;
P2 dibayar (discounted) pada 9 Februari 1983;
P3 dibayar (discounted) pada 10 Mac 1983;
P4 dibayar (discounted) pada 17 Mac 1983;
P5 dibayar (discounted) pada 28 Jun 1983;
P6 dibayar (discounted) pada 7 Julai 1983;
P7 dibayar (discounted) pada 12 September 1983;

transaksi-transaksi tersebut telah direkodkan di dalam 'daily open position report' seperti yang ternyata dalam keterangan PW8 di atas. Juga ternyata dalam keterangan PW8 di atas bahawa 'Treasury Department' di ibu pejabat bank tersebut juga mempunyai pengetahuan mengenainya. PW8 menyatakan dalam testimoninya:

> This (daily open position report) would show all the information about the bill (termasuk ketujuh-tujuh naskah surat kredit tersebut), ie date of purchase, amount of the bill, rate of exchange, name of the customer whom we purchased from...I would then show to this personnel the entire book and he would have access to it.

Dalam keadaan ini maka bolehlah dibuat inferens yang tepat bahawa PW1 juga mempunai pengetahuan mengenainya, melainkan beliau telah menjalankan tugasnya dalam keadaan cuai atau lalai. Tambahan pula PW3 dalam testimoninya telah menyatakan, 'This management meeting is *once every three weeks* — attended by heads of department and myself as chairman. *Discuss the general situation of the bank.*' Oleh itu dalam keadaan ini juga maka bolehlah dibuat inferens yang tepat bahawa PW3 sebagai 'chief executive' bank tersebut mempunyai pengetahuan juga mengenai pembayaran ketujuh-tujuh naskah surat kredit tersebut, melainkan juga beliau telah menjalankan tugasnya dalam keadaan cuai atau lalai. Adalah satu perkara yang anih lagi pelik dengan adanya buku yang dipanggil Outward Documentary Bill iaitu di mana terkandung 'daily open position report' ini khusus untuk pengetahuan PW1, pengurus di Bahagian International dan Treasury, dengan dibantu oleh pengadaan 'management meeting' sekali tiap-tiap tiga minggu yang dipengerusikan oleh PW3 'chief executive' bank tersebut, pihak bank tidak mengetahui tentang pembayaran ketujuh-tujuh surat kredit tersebut yang diluluskan oleh perayu pertama yang terang-terang telah melampaui bidang tugas dan budibicaranya. Dalam kedaan ini maka bolehlah dibuat inferens yang tepat bahawa pihak bank juga mempunyai pengetahuan mengenai pengabaian peraturan dan kewajipan oleh perayu pertama. Fakta bahawa pembayaran surat-surat kredit ini telah dibuat mulai 29 Januari 1983 berharga $90,629 (haruslah diingat pembayaran sebanyak $90,629 kepada surat kredit yang pertama ini sudah jelas menunjukkan perayu pertama telah melampaui bidang tugas dan budibicaranya) hinggalah ke pembayaran surat kredit yang ketujuh yang berharga $1,163,139 dalam masa tujuh bulan 15 hari tanpa dikesan oleh mana-mana pegawai tinggi bank tersebut termasuklah 'chief executive' iaitu PW3 adalah satu kecuaian atau kelalaian yang mesti ditanggung sendiri oleh pihak bank tersebut. Malahan pula seperti yang dihujahkan oleh timbalan pendakwa raya yang bijaksana bahawa 'the amount of money lent out in fact far exceeded even the discretionary limit of the board of directors as a whole'. (Lihat hujah bertulis oleh timbalan pendakwa raya yang ditandai P111, ms 6, perenggan 21.)

Jangkamasa tujuh bulan 15 hari ini juga menunjukkan bahawa tidak ada kegocohan oleh perayu pertama untuk membayar ketujuh-tujuh surat kredit tersebut.

Oleh itu jelas dalam keterangan pihak pendakwa sendiri bahawa pelupusan dana yang menyebabkan bank tersebut mengalami kehilangan salah adalah semata-mata kecuaiannya sendiri; maka oleh itu hendaklah ditanggung oleh bank itu sendiri. Adalah nyata bahawa pengabaian dan pelampauan kuasa dan budibicara pegawai-pegawainya, terutama perayu pertama yang mengabaikan dan melampaui batas kuasa dan budibicaranya dengan terang-terang tanpa berselindung apabila beliau membayar surat kredit pertama berjumlah $90,629 pada 29 Januari 1983 hanya dapat dikesan sesudah enam surat kredit yang lain (yang jumlah tiap-tiap senaskah surat kredit tersebut juga melampaui batas kuasa dan budibicaranya) dibayar dan setelah had masa tujuh bulan 15 hari berlalu.

Sementelahan pula PW1 dalam testimoninya telah menyatakan, 'Have been with the banking world for 15 years. Credit Department should be aware of it by the first L/C. If there was such a reporting (iaitu 'daily open position report') then it would be discovered during that week itself.' (Lihat ms 80 dalam rekod rayuan.) Hakikatnya ialah 'daily open position report' ini ada disediakan oleh PW8 seperti yang dinyatakannya di dalam testimoninya.

Untuk berjaya membuktikan tuduhan di bawah s 409 Kanun itu adalah penting bagi pihak pendakwa membuktikan bahawa perayu telah melakukan dengan niat hendak menyebabkan kedapatan salah (wrongful gain) kepada seseorang atau kehilangan salah (wrongful loss) kepada seorang lain maka adalah dengan itu dikatakan melakukannya dengan curang (dishonesty) seperti yang ditakrifkan oleh s 24 Kanun itu. *Ratanlal* (Edisi 22) ms 53 menyatakan:

> ...that the term 'dishonesty' is not used in the code in its popular significance as implying deviation from probity. It need not always involve an element of fraud or deceit. Dishonesty in law is at times different from the dishonesty of the market place. Unless there is wrongful gain to one person, or wrongful loss to another, an act would not be dishonest.

Memang benar pihak bank telah mengalami kehilangan salah berjumlah hampir $6.7m. Tetapi itu tidak bermakna bahawa perayu pertama telah melupuskan dana bank tesebut dan dengan itu beliau telah melakukan pecah amanah jenayah terhadap harta bank tersebut. Persoalannya di sini adakah perayu pertama mempunyai niat curang (dishonest intention) apabila beliau membayar ketujuh-tujuh naskah surat kredit tersebut yang menyebabkan bank itu mengalami kehilangan salah (wrongful loss). Adalah jelas di dalam keterangan pihak pendakwa perkara-perkara berikut:

(i) Pemeriksaan mengenai kesahihkan surat kredit tersebut dilakukan oleh PW8; contohnya PW8 telah membuat pemeriksaan mengenai kesahihan surat kredit pertama dengan menelex Inter Commerce Bank dengan daya usahanya sendiri dan memberitahu perayu pertama mengenainya. PW8 juga telah berhubung dengan Chase Manhattan Bank — 'the advising bank' — yang telah menerima bayaran komisyen sebanyak $70 sebagai 'advising bank'. (Lihat ms 146 dan 147 dalam rekod rayuan.) Hakikat ini telah disokong oleh saksi utama

pendakwa PW1 yang mengatakan di dalam testimoninya, 'Advising bank was encouraged to check the reasonabl[e] acceptance of the authenticity of the document.' (Lihat ms 88 dalam rekod rayuan.) Lagi satu sokongan datangnya daripada keterangan 'executive director' bank tersebut iaitu PW3 yang menyatakan dalam testimoninya 'bahawa mengikut UCP 400 art 8, adalah tanggungjawab 'advising bank' untuk menasihati kesahihan surat kredit'. (Lihat ms 106 dalam rekod rayuan.)

(ii) 'Daily open position report' seperti yang terkandung dalam buku yang dipanggil 'Outward Documentary Bill' jelas menunjukkan kedudukan surat-surat kredit tersebut. Laporan ini disediakan pada tiap-tiap hari dan diedarkan untuk pengetahuan kepada Bahagian International dan Treasury yang diketuai oleh PW1. Dan PW1 pula mengatakan bahawa jika sunggoh ada laporan begitu sudah tentu pihak bank dapat mengesaninya dalam minggu yang sama pembayaran dibuat. (Lihat ms 140 dalam rekod rayuan.) Hakikatnya ialah laporan tesebut wujud tetapi tidak dikemukakan oleh pihak pendakwa sebagai barang kes.

(iii) 'Daily open position report' ini yang disediakan oleh PW8 menunjukkan dua perkara penting. Pertama keterbukaan (openness) transaksi mengenai surat kredit tersebut yang menidakkan niat curang oleh perayu pertama. Kedua kecuaian yang nyata dilakukan oleh PW1 dan PW3.

(iv) Tujuh kali pembayaran surat kredit oleh perayu pertama (yang tiap-tiap satu pembayaran melebihi had kuasa dan budibicaranya) dalam jangkamasa tujuh bulan 15 hari tanpa disedari oleh pihak bank walaupun wujudnya 'daily open position report' yang mengikut keterangan PW1 boleh mengesani tiap-tiap pembayaran dalam tiga minggu yang sama ianya dibuat.

(v) 'Management meeting' diadakan sekali tiap-tiap tiga minggu yang dipengerusikan oleh 'chief executive' bank tersebut yang dihadiri oleh 'head of department' untuk 'discuss the general situation of the bank'. (Lihat ms 104 dalam rekod rayuan.)

Penyembuyian transaksi yang dipersoalkan adalah satu ciri yang membuatkan mahkamah memutuskan bahawa ianya diselaputi oleh kecurangan (dishonesty). Jikalau transaksi yang dipersoalkan itu dilakukan dengan terbuka tanpa tersembunyi, maka bolehlah dianggap bahawa transaksi itu dijalankan dengan terdedah tanpa dirahsiakan. Dalam kes *Ang Teck Hwa* v *PP*[1] di ms 285 Wee Chong Jin HB (Singapura) telah menyatakan:

> However, having gone through the learned trial judge's grounds of decision, it appears to me that in coming to his conclusion that the appellant had intention to conceal the payments by Seow from SLF, the learned trial judge had failed to give due consideration to fact that the appellant had not attempted to conceal these payments in his accounts. These accounts were maintained as required by cl 8 of the master agreement and these very same accounts were subject to inspection by SLF at any time...

Dalam kes *Chang Lee Swee* v *PP*[2] Gunn Chit Tuan J (pada masa itu seorang hakim Mahkamah Tinggi) telah berkata di ms 82:

> In this case I think a simple question could have been asked and that was whether one would have any dishonest intention of committing criminal breach of trust if the so-called withdrawals or transfer of funds were properly accounted for and recorded in the books of accounts of the companies concerned? If the learned President has asked herself that question and considered all the evidence adduced, both oral and documentary, in this case, she would have come to the conclusion that there was no dishonest intention on the part of the appellant to cause either wrongful loss...or wrongful gain...

Di dalam kes ini, daripada keterangan yang dikemukakan oleh PW8 dan PW3, jelas terdapat pendedahan mengenai transaksi yang meliputi pembayaran ketujuh-tujuh naskah surat kredit tersebut oleh perayu pertama. Saya berpendapat bahawa buku yang dipanggil 'Outward Documentary Bill' yang mengandungi 'daily open position report' ini adalah penting. Kegagalan pihak pendakwa mengemukakan buku tersebut adalah satu kelemahan yang tenat terhadap kes pihak pendakwa. Oleh itu saya membuat inferens yang menentang di bawah s 114(g) Akta Keterangan 1950 kerana kegagalan pihak pendakwa mengemukakan buku tersebut sebagai satu barang kes.

Satu perkara penting yang menyokong bahawa transaksi yang dipersoalkan adalah dijalankan dengan terbuka ialah kesemua pembayaran ke atas ketujuh-tujuh naskah surat kredit ini dibuat melalui PW8, seorang bill officer Class I bank tersebut, yang tugas sehariannya ialah seperti yang dinyatakannya dalam testimoninya di ms 136-137 rekod rayuan:

> As bill officer duties — responsible for the purchase of inwards and outwards bills. (These are two sections.) I am also in charge of remittance department. Collection of bills, Foreign currencies...I am aware of the L/C (iaitu surat kredit pertama)...P18 shown (iaitu credit advice dated 29 January 1983 iaitu pembayaran pertama $90,629) I am aware of this credit advice...

Sememangnya mengikut keterangan pihak pendakwa bahawa kesemua ketujuh-tujuh naskah surat kredit tersebut telah dibayar (discounted) oleh PW8 setelah surat-surat tersebut diluluskan oleh perayu pertama yang pada masa itu telah diberitahu bahawa '...this customer has got no discounting facilities with us...His reply was 'not to worry'. He (branch manager) would follow up with the application for the bills basis, ie as and when the bill comes.' (Lihat ms 137 dalam rekod rayuan.) Seterusnya PW8 berkata dalam testimoninya, 'I then took this L/C and went through the procedure to check this L/C. Then I discount this L/C.' (Lihat ms 137 dalam rekod rayuan.) Dapat diperhatikan bahawa jika seseorang

pelanggan bank itu tidak mempunyai 'discounting facilities' di bank tersebut, pada kebiasaannya bank tersebut 'don't normally accept the bills from the customer'. (Lihat ms 137 dalam rekod rayuan.) Barang diingat hakikat bahawa seseorang pelanggan bank tersebut (dalam kes ini perayu kedua, pengarah urusan Hunts Commodities) tidak mempunyai 'discounting facilities' di bank tersebut tidak ada kena mengena dengan kesahihan surat-surat kredit tersebut (seperti yang dikemukakan oleh perayu kedua) asalkan peraturan bank tersebut dipenuhi. Dan dalam kes ini, PW8 telah memenuhi peraturan ini. Ini jelas dalam testimoninya, bila beliau mengatakan, 'I then took this L/C and went through the procedure to check this L/C. Then I discount this L/C.' (Lihat ms 137 dalam rekod rayuan.) Oleh itu jelas dalam keterangan pihak pendakwa bahawa hakikat mempunyai 'discounting facilities' di bank tersebut bukanlah satu syarat mutlak untuk membuat pembayaran surat kredit.

Dapat diperhatikan juga daripada keterangan pihak pendakwa seperti yang telah disebutkan di atas bahawa tidak terdapat keterangan yang menunjukkan secara terperinci sama ada setiap naskah surat kredit yang dipersoalkan dalam kes ini telah diperiksa dengan teliti dan mengikut peraturan sebelum ianya diluluskan oleh perayu pertama dan dibayar (discounted) oleh PW8 seperti yang dilakukan kepada surat kredit pertama. (Lihat ms 146 dan 147 dalam rekod rayuan.) Tidak terdapat keterangan daripada pihak pendakwa yang menunjukkan secara terperinci sama ada setiap naskah surat kredit yang dipersoalkan dalam kes ini telah tidak diperiksa dengan teliti (melainkan surat kredit pertama yang diperiksa dengan teliti). Dalam suasana yang demikian dua inferens boleh dibuat iaitu inferens yang menguntungkan dan inferens yang merugikan. Dan adalah satu perkara yang telah tetap dalam perbicaraan jenayah bahawa dalam keadaan begitu inferens yang menguntungkan hendaklah diberikan kepada tertuduh (*Phoon Liat Sum* v *PP*,[3] MW *Barret* v *PP*[4] dan *PP* v *Lim Ah Bek*[5]) dan dalam kes ini tertuduh ialah perayu pertama dan faedah kesangsian diberikan kepadanya. Walau bagaimanapun adalah jelas dalam keterangan pihak pendakwa bahawa terdapat keterbukaan (openness) transaksi di dalam ketujuh-tujuh kelulusan dan pembayaran surat-surat kredit tersebut yang menidakkan niat curang (dishonest intention) perayu pertama.

Saya telah membaca beberapa kali nota keterangan dan alasan penghakiman yang dibuat oleh puan hakim mahkamah sesyen yang bijaksana itu dan setelah mempertimbangkan keterangan yang dikemukakan oleh pihak pendakwa maka saya berpendapat bahawa puan hakim yang bijaksana tersebut tidak sepatutnya memanggil kedua-dua perayu tersebut membela diri. Pihak pembela tidak seharusnya dipanggil membela diri di mana pihak pendakwa telah gagal membutikan kesnya. Adalah menjadi tanggungjawab pihak pendakwa membuktikan kesnya hingga tidak ada was-was yang munasabah. Bukti sesuatu kes terhadap seseorang tertuduh bergantung kepada keterangan positif yang mengiakan kebersalahan tertuduh yang dikemukakan oleh pihak pendakwa dan bukannya ketiadaan atau kelemahan penjelasan yang diberikan oleh tertuduh.

Persoalannya di sini ialah adakah perayu pertama yang menyebabkan kehilangan salah kepada bank tersebut? Ternyata di dalam keterangan pihak pendakwa bahawa perayu pertama telah meluluskan pembayaran terhadap ketujuh-tujuh surat kredit tersebut dan melakukannya dengan melampaui bidang tugas dan budibicaranya. Tetapi ternyata juga dalam keterangan pihak pendakwa bahawa perayu pertama telah membuat pembayaran-pembayaran tersebut terang-terang tanpa rahsia dan membuat pembayaran tersebut bukan sekali tetapi tujuh kali, bukan dalam satu masa yang singkat tetapi dalam jangka masa tujuh bulan 15 hari. Bukan itu sahaja perayu pertama telah melaporkan setiap pembayaran tersebut di dalam 'daily open position report' seperti yang dikehendaki oleh peraturan bank untuk pengetahuan Bahagian Treasury dan International yang diketuai oleh PW1. Dan laporan ini dibuat pada hari-hari pembayaran itu dilakukan dan boleh dikesan pada minggu itu juga seperti yang dinyatakan oleh PW1 di dalam testimoninya. Jelas kelakuan terbuka tanpa sembunyi-sembunyi oleh perayu pertama pada tarikh-tarikh 29 Januari 1983, 9 Februari 1983, 10 Mac 1983, 17 Mac 1983, 28 Jun 1983, 7 Julai 1983 dan 12 September 1983 menunjukkan bahawa tidak ada sebarang kegocohan langsung yang dilakukan oleh perayu pertama itu dan ini menidakkan niat curangnya, satu unsur pokok terpenting bagi pembuktian tuduhan di bawah s 409 Kanun itu. Oleh hal yang demikian, setelah mempertimbangkan kesemua suasana di sekitar kes ini, saya membuat kesimpulan bahawa sungguhpun ada kehilangan salah berlaku kepada bank tersebut, ini adalah disebabkan kecuaian atau kelalaian pihak bank itu sendiri. Dan kecuaian atau kelalaian yang nyata ini tidaklah boleh disamakan dengan pecah amanah jenayah tanpa niat curang dibuktikan. Jadinya kecuali ada kelakuan mana-mana pegawai bank tersebut yang boleh dibuktikan telah menjalankan tugasnya walaupun melampaui batas tugas dan budicara, secara curang, maka pihak bank itu tidak dapat lari daripada hakikat bahawa bank itu sendirilah yang mesti memikul beban kecuaian atau kelalaian tersebut.

Bila membaca alasan penghakiman puan hakim mahkamah sesyen yang bijaksana itu, adalah nyata bahawa puan hakim tersebut telah terkeliru mengenai beberapa keterangan yang salah (improper evidence). Keterangan tersebut bolehlah dirumuskan seperti berikut. Pertama, puan hakim tersebut terkeliru apabila beliau menyatakan di ms 445 dalam rekod rayuan:

One of the main defences put forward by the first accused was the openness of these L/C transactions. Though the discounting of all the L/Cs were stated in the daily report, it must be noted that they were among the 1,000 over transactions reported for a day and hence would be a 'very very long page'. In respect of this daily report too, the first accused stated that as the branch manager he was never queried upon as regards this daily report. He also testified that there were many occasions when he exceeded his discretionary limits in granting overdraft facilities yet nobody questioned him and thus he could also do likewise in respect of the other transactions including the discounting of the L/Cs. This testimony of his went to show that he knew about the laxity of the system in the bank and he took advantage of it.

Ini adalah disebabkan oleh 'daily open report' itu disediakan oleh PW8 untuk pengetahuan PW1 dan juga PW3. Adalah nyata di dalam keterangan pihak pendakwa bahawa perayu pertama bergantung kepada PW8 mengenai kesahihan surat-surat kredit tersebut. Contohnya, PW8 dalam testimoninya berkata (lihat ms 140 dalam rekod rayuan):

I then traced for the payment and telexed to Inter Commerce Bank. As far as I can remember there was a reply from Inter Commerce Bank saying that they have received our documents and have forwarded to the applicant of the L/C for acceptance. I telexed to Inter Commerce Bank on my own initiative. I did not mention about this telex to the first accused.

Dan lagi PW1 dalam testimoninya berkata, '...if there was such a reporting (ie daily open position report) then it would be discovered during that week itself.' (Lihat ms 140 dalam rekod rayuan.) Jadinya puan hakim tersebut tidak mempertimbangkan dengan sewajarnya keterangan pihak pendakwa mengenai perkara ini yang menyebabkan beliau membuat keputusan yang tidak seimbang. Dan lagi PW8 dalam testimoninya seterusnya berkata di ms 146-147 rekod rayuan:

That advising bank is Chase Manhattan KL. I did contact Chase Manhattan as regards this L/C. This was done two to three days after ID1 was handed to me. I called the L/C department of Chase Manhattan. This was because when ID1 was handed to me there was advising commission slip attached to it (ID1) by Chase Manhattan ...The commission charged by Chase Mahattan was more or less about $70. This was a normal amount for the advising bank to charge the beneficiary. My idea to call Chase Manhattan was to confirm whether they were the advising bank. They said ID1 was advised by them...I did not find out because normally it is the duty of the advising bank to check into the authenticity of the L/C and the signature before advising the beneficiary. This was because the advising commission has been charged the beneficiary. If the advising bank found that the L/C is not in order it should advise the beneficiary.

Oleh itu jelas daripada keterangan di atas menunjukkan bahawa kesahihan surat kredit dan tandatangan adalah tanggungjawab advising bank iaitu Chase Manhattan. Tidaklah keterlaluan jika dikatakan di sini bahawa perayu pertama adalah berkelakuan betul dalam menjalankan tugas sehariannya sebagai pengurus bahagian. Sementelahan pula perkara memeriksa kesahihan surat kredit ini terletak kepada advising bank telah disokong oleh saksi pendakwa PW1 yang berkata, 'Advising bank was encouraged to check the reasonable acceptance of the authencitiy of the document.' (Lihat ms 88 dalam rekod rayuan.) Saksi pendakwa PW3 pula berkata, 'UCP 400, art 8 refer — duty of advising bank to advise on the authenticity of the credit. Duty of Chase Manhattan to advise the Oriental Bank — do not know whether they have done it or not'. (Lihat ms 106 dalam rekod rayuan.) Oleh hal demikian, jelas ternampak bahawa pertimbangan yang kurang cukup telah diberikan oleh puan hakim itu kepada keterangan saksi-saksi pihak pendawa PW1, PW3 dan PW8 mengenai persoalan sama ada kecuaian atau kelalaian terdapat pada seorang sehaja pegawai bank tersebut atau boleh lebih dalam menguruskan urusniaga bank tersebut. Oleh itu terdapat ketempanggan pertimbang diberikan kepada keterangan perayu pertama oleh puan hakim mahkamah sesyen tersebut.

Kedua, seperkara lagi puan hakim yang bijaksana itu telah menyatakan dalam alasan penghakimannya: '...It was also pointed out that even the telexes from Kah Wah Bank and from one Ahmad Khan (a personal friend of the first accused) which could put the first accused in unfavourable light in respect of the L/C, were not concealed but filed in the official records of the bank.' (Lihat ms 442 dalam rekod rayuan.) Ini adalah kesimpulan yang salah yang dibuat oleh puan hakim tersebut, oleh kerana telex daripada Ka Wah Bank berbunyi, '...subject maintains no account with us.' (Lihat eks P32B.) Sepatutnya puan hakim tersebut memberikan kesimpulan yang sewajarnya terhadap telex tersebut.

Ketiga, dalam alasan penghakiman puan hakim yang bijaksana tersebut tertulis (di ms 44A rekod rayuan):

In this case it was very clear that the first accused knew that his discounting the L/Cs resulted in the funds of the bank to be disposed of to the second accused or Hunts Commodities Sdn Bhd. These discountings in the circumstances as stated earlier and also being contrary to the discretionary power given to him thus showed that he had the dishonest intention (ie to cause wrongful loss to the bank) though his motive may be noble.

Adalah nyata daripada alasan penghakiman yang tersebut di atas bahawa puan hakim yang bijaksana itu telah bersandarkan terlampau sangat ke atas pelampauan batas kuasa dan budibicara perayu pertama tanpa mempertimbangkan bahawa pelampauan batas dan budibicara ini semestinya diketahui oleh pihak bank bersandarkan 'daily open position report' dan tanpa mempertimbangkan dengan sewajarnya bahawa benefisiari surat-surat kredit tersebut adalah seperti berikut: P1 benefisiarinya peraya kedua, P2 benefisiarinya perayu kedua

P3 benefisiarinya perayu kedua, P4 benefisiarinya Hunts Commodities, P5 benefisiarinya Hunts Com-

modities, P6 benefisiarinya Hunts Commodities, dan P7 benefisiarinya perayu kedua.

Barang diingat bahawa perayu kedua adalah pengarah urusan Hunts Commodities. Sementelahan pula pembayaran surat-surat kredit ini ada dilaporkan di hari ianya dibayar dalam 'daily open position report' yang dihantarkan kepada Bahagian Treasury yang diketuai oleh PW1 yang mengatakan bahawa ianya akan diketahui dalam minggu itu juga jika sekiranya ada laporan yang sedemikian. Hakikatnya ialah laporan sedemikian memang ada. Ini tidak dinafikan langsung oleh pihak pendakwa sungguhpun pihak pendakwa gagal mengemukakannya sebagai satu barang kes.

Di permulaan alasan penghakiman saya tadi saya telah menyatakan bahawa daripada keterangan saksi pendakwa PW8, jelas kelihatan bahawa terdapat keterbukaan transaksi mengenai pembayaran ke atas ketujuh-tujuh naskah surat kredit oleh perayu pertama. Dengan bersandarkan autoriti-autoriti yang saya telah sebutkan tadi, maka jelas di sini bahawa perayu pertama tidak menyembunyikan apa-apa daripada bank di mana beliau bekerja sebagai pengurus cawangan. Oleh hal yang demikian pihak pendakwa telah gagal membuktikan bahawa perayu pertama mempunyai niat curang (dishonest intention) yang menyebabkan kehilangan salah kepada bank tersebut.

Sama-sama mustahak dalam pembuktian tuduhan di bawah s 409 Kanun itu ialah ketiadaan sebuah buku yang dipanggil 'Outward Documentary Bill' yang mengandungi 'daily open position report' itu. Terdahulu daripada ini saya telah membuat inferens yang menentang di bawah s 114(g) Akta Keterangan 1950 kerana kegagalan pihak pendakwa mengemukakannya sebagai satu barang kes. Sayugia diingat bahawa apabila keterangan pihak pendakwa tidak membuktikan kes prima facie pada akhir kes pendakwa, maka tindakan tidak mengetengahkan buku tersebut tidak dapat menutup kesenjangan yang timbul dalam kes pendakwa. (Lihat kes *Abdullah Zawawi* v *PP.*[6]) Dapat diperhatikan juga bahawa undang-undang sudah jelas iaitu tidak perlu dipanggil tiap-tiap saksi untuk memastikan rantaian keterangan tidak terputus. (Lihat *Su Ah Ping* v *PP.*[7]) Dapat diperhatikan juga di sini bahawa ketidakwujudan buku 'Outward Documentary Bill' yang mengandungi 'daily open position report' tersebut telah membawa kesenjangan kepada kes pihak pendakwa di peringkat prima facie. Oleh itu, kegagalan mengemukakannya untuk mewujudkan rantaian keterangan telah membawa padah kepada kes pendakwa.

Oleh kerana pihak pendakwa telah gagal membuktikan kesnya di peringkat prima facie, maka tuduhan di bawah s 409 Kanun itu tidak dapat dipertegakkan. Oleh hal yang demikian tuduhan persubahatan (abetment) di bawah s 109 Kanun itu terhadap perayu kedua juga tidak dapat dipertegakkan dan gugur dengan sendirinya. Ini adalah disebabkan pihak pendakwa gagal membuktikan unsur-unsur pokok di bawah tuduhan s 409 Kanun itu. Kecuali wujud kesalahan di bawah s 409 Kanun itu, tuduhan di bawah s 109 Kanun itu tidak dapat berdiri dengan sendirinya. Seseorang mestilah bersubahat hendak melakukan sesuatu kesalahan bersama-sama dengan seorang lain. Di dalam kes ini tidak ada sebarang kesalahan telah dibuktikan dilakukan oleh perayu pertama.

Seperkara lagi mengenai perayu kedua ialah beliau adalah pelanggan yang disayangi oleh pihak bank itu yang datang ke bank tersebut mengharapkan nasihat 'professional' daripada pegawai-pegawainya. Ini jelas dalam testimoni saksi pihak pendakwa PW8 yang berkata, mengenai perayu kedua, 'when a customer comes to the bank, he relies to a certain extent on our professional advice. L/C can be considered as negotiable instruments just like a cheque. It is normal for customer to rely on the bank as regards negotiable instruments. To my best ability these L/Cs looked authentic when I inspected them.' (Lihat ms 152 dalam rekod rayuan.)

Saksi pihak pendakwa PW1 pula berkata, mengenai perayu kedua, '...I remember that he had a time deposit and possible about $2.5m.' (Lihat ms 87 dalam rekod rayuan.)

Perayu pertama berkata di ms 244 dan 270 rekod rayuan:

> Ahmad Shukri was also a friend of mine and his account with us was good. At that time he had quite a fat credit balance in his account... Also it did not alarm me at all since I found him a man of good standing and he is also the nephew of our chairman, ie Dato Borhan Kuntum. I have also taken into consideration that banking is also based on trust...Shukri and Hunts have good credit balances with the bank. Hunts was having $100,000 at that time. Shukri too was having substantial amount — this also includes his FD.

Oleh itu jelas dalam keterangan pihak pendakwa seperti yang disebut di atas bahawa perayu kedua adalah seorang pelanggan bank biasa yang berhubungan dengan Oriental Bank sebagai seorang ahli perniagaan yang bukan sahaja memerlukan bantuan kewangan tetapi juga nasihat.

Memandangkan kepada alasan hukumannya, saya membuat keputusan bahawa puan hakim mahkamah sesyen tersebut telah gagal mengambil kira atau memberikan pertimbangan yang secukupnya kepada tiap-tiap perihal material yang memihak kepada kedua-dua perayu seperti yang terkandung dalam keterangan saksi-saksi pihak pendakwa. Berdasarkan atas kesemua perkara yang tersebut di atas, maka saya berpendapat bahawa sabitan dan hukuman yang dijatuhkan ke atas kedua-dua perayu tersebut hendaklah diketepikan dan saya dengan ini memerintahkan begitu.

Hanya satu persoalan sahaja yang tinggal iaitu sama ada satu perbicaraan semula patut diperintahkan. Di atas persoalan perbicaraan semula ini pendekatannya telah diputuskan dalam kes *R* v *Howe*[8] di mana di ms 110 Murison CJ telah berkata:

> I have grave doubt whether the power to order a retrial is intended to be exercised in cases where the prosecution have entirely through their own fault, failed to present their case properly. If I complied with this petition, it looks to me as if I should be ordering that an acquitted person should be tried a second time, only for this reason that the prosecution had not used all their available armoury in launching the first prosecution.

Dapat diperhatikan dalam kes ini bahawa sungguhpun kedua-dua perayu telah disabitkan pada 29 Julai 1989, perbicaraan kedua-dua perayu telah dimulakan pada 20 April 1987 dan tarikh kesalahan tersebut telah dikatakan dilakukan di antara 29 Januari 1983 hingga 12 September 1983. Dalam keadaan begitu saya berpendapat bahawa tujuan keadilan tidak menghendaki kedua-dua perayu patut dibicarakan semula. Oleh hal yang demikian tidak ada perintah perbicaraan semula.

Perayu-perayu dibebaskan.

Peguamcara: *Shafee & Co*; *Alex R Anthony & Associates.*

Dilaporkan oleh *Neoh Lay Choo*

Pacific Bank Bhd v Wong Kum Meng

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — SAMAN PERMULAAN NO F31-2622-86
ABDUL RAZAK H
3 MEI 1990

Lelong dan Pelelong — Jualan lelong — Harga rizab — Bagaimana menetap harga rizab dalam perlelongan awam yang kedua dan ketiga

Undang-Undang Tanah — Jualan lelong — Harga rizab — Bolehkah mahkamah menaikkan harga rizab daripada apa yang telah diputuskan pada penjualan terakhir sekali dahulu — Kanun Tanah Negara 1965, ss 256, 257 & 259

Plaintif membuat suatu saman permulaan di bawah s 256 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') melelong tanah yang telah dicagar oleh pihak defendan bagi menjamin wang yang telah dipinjamnya daripada pihak plaintif. Seterusnya mahkamah memerintahkan supaya tanah itu dilelong dan harga rizab pertama sebanyak $400,000 telah ditentukan oleh penolong kanan pendaftar. Perlelongan pertama berlangsung pada 29 September 1987, tetapi tidak ada pembelinya. Suatu harga baru kemudian ditetapkan sebanyak $350,000 tetapi sekali lagi tidak ada pembelinya. Harga diturunkan ke $300,000 tetapi tidak ada pembeli tampil juga. Apabila penolong kanan pendaftar menetapkan harganya sebanyak $300,000 bagi perlelongan keempat, pihak defendan telah merayu kepada hakim Mahkamah Tinggi berdasarkan suatu laporan pakar penilai yang dikemukakan tetapi ditolak. Dalam hujah-hujah lanjutan daripada keputusan itu, peguam defendan berkata harga sebanyak $300,000 tidak sejajar dengan harga semasa kerana selepas keputusan di atas, suatu laporan disediakan oleh plaintif sendiri di mana penilainya menaikkan harga tanah ke $350,000. Peguam plaintif berhujah pihak mahkamah tidak berkuasa menaikkan harga dari apa yang telah diputuskan pada penjualan yang terakhir sekali dahulu mengikut tafsirannya kepada s 259 KTN. Peguam defendan membalas bahawa harga yang baru tidak semestinya harga yang diputuskan terakhir sekali, atau rendah daripada itu, bahkan boleh ditingkatkan, asalkan ia tidak melebihi harga yang dirizabkan di awal-awal sekali.

Diputuskan, meluluskan permohonan defendan:

(1) Harga jualan kedua itu ternyata adalah boleh disamakan dengan atau dikurangkan daripada harga rizab jualan yang pertama.

(2) Persoalan ialah pada penjualan ketiga, apakah dasar yang harus digunakan bagi menentukan harganya. Bagi jualan ketiga harga rizab masih harga yang ditetapkan sebagai harga rizab dalam jualan pertama dan bukannya harga jualan yang kedua kerana kalaulah harga rizab itu berdasarkan harga jualan kedua, jika harga pasaran telah naik antara masa perlelongan kedua dan tarikh menetapkan harga perlelongan ketiga dilakukan, maka kenaikan harga ini tidak boleh diambilkira. Ini tidak adil dan tidak sejajar dengan keadaan harga di pasaran yang sentiasa berubah-ubah, kadangkala naik dan kadangkala turun. Kadangkala, jarak masa antara satu perlelongan dengan yang lain berlarutan untuk tempoh yang lama, di mana harga pasaran itu mungkin telah naik. Tidaklah tepat kalau pergolakan ekonomi yang telah berlaku itu tidak boleh diambilkira.

[English summary

The plaintiff made an originating summons application under s 256 of the National Land Code 1965 ('NLC') to auction the land charged to it by the defendant to secure the money which was loaned from the plaintiff. Thereafter, the court ordered the said land to be auctioned and the first reserve price of $400,000 was fixed by the senior assistant registrar. The first auction was carried out on 29 September 1987, but there was no buyer. A new price was then fixed at $350,000 but once again there was no buyer. The price was reduced to $300,000 but again no buyers came forward. When the senior assistant registrar fixed the price at $300,000 for the fourth auction, the defendant appealed to the High Court judge based on a valuation report presented by them but was dismissed. During further arguments after the decision, the defendant's counsel submitted that the price of $300,000 did not reflect the current price of the said land because after the decision above, a valuation report made by the plaintiff themselves showed that their valuer fixed the price at $350,000. The plaintiff's counsel submitted that the court does not have the power to raise the price from that which had been fixed on the last previous sale based on the interpretation of s 259 of the NLC. The defendant's counsel replied that the new price need not be the price which was decided on the last previous instance but can be lowered or even raised so long as it does not exceed the price which was reserved at the first instance.

Held, allowing the defendant's application:

(1) The price at the second sale obviously can be the same as or lower than that which had been reserved at the first sale.

(2) The question is the basis to be used to determine the price at the third sale. For the third sale, the reserve price is still the reserve price fixed at the first sale and not the price at the seond sale because if the said reserve price is based on the price at the second sale, when the market price increases